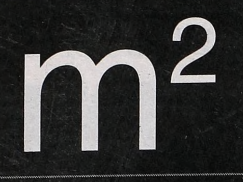


SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 2 - Nº75
SABADO 8 DE JULIO DE 2000

M CASALS

MILAGROS DE LA LUZ

El uso apropiado de la iluminación, tanto la natural como la artificial, contribuye no sólo a la estética y el ahorro de energía sino además al confort de la gente. En la Universidad Nacional de Tucumán, el Departamento de Luminotecnia ha estudiado tanto su aplicación en la construcción como su efecto sobre el ánimo y la salud de quienes la reciben.

Los aeropuertos y la organización territorial

m² Por Pedro C. Sonderéguer *

La fragmentación de la ciudad contemporánea encuentra en los centros de trasbordo multimodal una oportunidad de reorganización territorial al interior de la ciudad ampliada: vasta área necesitada de puntos de referencia. El recurso no es nuevo: las grandes estaciones ferroviarias marcaban ya una tendencia de centros polivalentes de gran influencia urbana, entendidos no solamente como puntos neurálgicos de sistemas complejos sino también como espacios simbólicos, lugares de verificación de nuevas relaciones sociales.

Si los medios de transporte tradicionales (trenes, automóviles, autobuses) han constituido en general un sistema de centros de intercambio, la intensidad creciente del tráfico aéreo de mediana y larga distancia genera una nueva dimensión, con posibilidades no enteramente desarrolladas todavía. A mediados del siglo XX, las ciudades incorporaron un elemento nuevo, los aeropuertos, al servicio de una industria de tan rápida evolución que toda propuesta se vio sucesivamente superada por las innovaciones técnicas. Tan intensamente como los trenes o los automóviles, la aviación estableció en pocos años una estrecha relación con las ciudades y construyó grandes y cada vez más complejas estaciones en los bordes urbanos.

Así, los aeropuertos, que anulaban una experiencia milenaria –la paulatina introducción en el territorio– fueron el primer signo de la difuminación de las fronteras. Hoy, la relación aeropuerto/ciudad es una relación compleja, de enorme potencial (recursos económicos, actualización tecnológica, generación de empleo, etc.) para el sistema urbano. Cada avión comercial mediano que aterriza pone en movimiento unos cien automóviles que se incorporan al tráfico urbano en un viaje de ida y vuelta al aeropuerto. En las grandes ciudades, este movimiento se repite unas 40 o 50 veces por hora desde la madrugada hasta el anochecer y supone un flujo constante de unos 4 mil automóviles por hora en camino de ida/vuelta entre el aeropuerto y el centro de la ciudad. El transporte de carga y los servicios de correo especial amplían este movimiento.

Al ritmo de esta evolución, los aeropuertos han incorporado en los últimos años un número creciente de comercios, restaurantes y servicios. Con índices de expansión del tráfico aéreo que bordean en muchos casos el 6 por ciento anual, los aeropuertos pueden concebirse como el núcleo de un nuevo desarrollo: la ciudad aeroportuaria, entendida como pieza urbana orientada a desarrollar el total de las actividades derivadas de su función:

◆ *Actividades propias del aeropuerto* (servicios especializados, mantenimiento de motores de alta complejidad, etc.): pueden extender valores propios de tecnologías de punta y generar un entorno atractivo para la radicación de empresas y talleres vinculados con las tecnologías aeroportuarias y centros de investigación y servicios.

◆ *Actividades derivadas*: centros de convenciones, zonas para empresas de carga aérea y correos privados (oficinas, depósitos, centros logísticos).

◆ *Actividades complementarias*: centros comerciales; áreas de exposiciones, museos, parques públicos. En conjunto, anuncian una nueva dimensión de la ciudad. Los proyectos de remodelación y ampliación llevados a cabo o en curso de realización en grandes aeropuertos (París, Madrid, Francfort) proponen un nuevo modelo: una zona urbana con actividades y atractivos propios, y una intensidad de tráfico de naves y pasajeros jamás alcanzada por ningún puerto de mar.

** Director de la carrera de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*

EXPERIENCIAS DEL DEPARTAMEN
LUMINOTECNIA DE LA UNIVERSID

INTERAC
PARA LOGRA

Conceptos a los que de
tanto la luz natural com
para destacar, con apro
energía, aspectos estét
contribuyendo al confor

m² Por Miguel Angel Fuks

"El medio ambiente visual es todo lo que existe a través de la interacción de la luz con los objetos y las materias sólidas, líquidas y gaseosas y que, al captarse por los ojos, produce imágenes", explica a **m2** el doctor ingeniero Carlos F. Kirschbaum, director del Departamento de Luminotecnia, Luz y Visión de la Facultad de Ciencias Exactas y Tecnología de la Universidad Nacional de Tucumán.

Semejante interacción resulta fundamental para que exista el "afuera", constituido por imágenes, pero también es imprescindible el funcionamiento del sistema visual. Incluso puede tener más implicancias, como dispersar la luz en la atmósfera y las superficies, que en oportunidades ayuda a la visión y en otras las dificulta por exceso o mala disposición.

La iluminación eficiente está vinculada con tales cuestiones y, además, con el consumo eficiente de energía.

Las molestias ocasionadas por la luz no controlada o mal diseñada y hasta los efectos no visuales influyen sobre los estados de ánimo y consiguientemente en las motivaciones de la gente. En tal sentido, el entrevistado advierte que "la radiación solar sobre la piel afecta al sistema nervioso, las glándulas y la secreción de hormonas relacionadas con el comportamiento". No deja de mencionar, entre lo que conviene saber, las "terapias lumínicas", aplicadas en naciones con pocos días al año de luz solar, para compensar la depresión causada por la falta de iluminación natural.

Tanto esta última como la artificial pueden responder al concepto de eficiencia y destacar, con apropiado uso de la energía, aspectos



■ Facultad de Ciencias Exactas de

ENSEÑAR, INVESTIGA

ESPECIAL

m² Por M.A.F.

No parecerían existir en la Argentina y probablemente en América latina experiencias como las del Departamento de Luminotecnia, Luz y Visión de la Facultad de Ciencias Exactas y Tecnología de la Universidad Nacional de Tucumán. Su origen fue el laboratorio creado en la década del 60 en una cátedra del Instituto de Ingeniería Eléctrica, cuyo permanente compromiso por enseñar, investigar y transferir conocimientos a instituciones y empresas influyó para que se transformara en instituto en 1992 y en departamento el año pasado. Trabajan allí 25 especialistas, algo infrecuente en el mundo, al punto que la referencia más cercana es el centro del Politécnico de Nueva York, que ocupa a 40.

En la actualidad dicta:

◆ La tecnicatura de diseño de iluminación, para egresados de escuelas secundarias. "Proporciona, en tres años, 'armas' para hacer proyectos e instalaciones, seleccionar equipos y programas" y "fue pensada para que la industria, el comercio y las empresas en general tengan personal capacitado hasta cierto nivel, que luego tiene la opción de ampliar sus conocimientos".

◆ El posgrado de especialización en medio ambiente visual e iluminación eficiente para arquitectos, ingenieros y diseñadores, concentrada en seis meses "intensos", la participación plena en clases teóricas y trabajos realmente prácticos

Los aeropuertos y la organización territorial

m² Por Pedro C. Sonderéguer *

La fragmentación de la ciudad contemporánea encuentra en los centros de trasbordo multimodal una oportunidad de reorganización territorial al interior de la ciudad ampliada: vasta área necesitada de puntos de referencia. El recurso no es nuevo: las grandes estaciones ferroviarias marcaban ya una tendencia de centros polivalentes de gran influencia urbana, entendidos no solamente como puntos neurálgicos de sistemas complejos sino también como espacios simbólicos, lugares de verificación de nuevas relaciones sociales.

Si los medios de transporte tradicionales (trenes, automóviles, autobuses) han constituido en general un sistema de centros de intercambio, la intensidad creciente del tráfico aéreo de mediana y larga distancia genera una nueva dimensión, con posibilidades no enteramente desarrolladas todavía. A mediados del siglo XX, las ciudades incorporaron un elemento nuevo, los aeropuertos, al servicio de una industria de tan rápida evolución que toda propuesta se vio sucesivamente superada por las innovaciones técnicas. Tan intensamente como los trenes o los automóviles, la aviación estableció en pocos años una estrecha relación con las ciudades y construyó grandes y cada vez más complejas estaciones en los bordes urbanos.

Así, los aeropuertos, que anulaban una experiencia milenaria –la paulatina introducción en el territorio– fueron el primer signo de la difuminación de las fronteras. Hoy, la relación aeropuerto/ciudad es una relación compleja, de enorme potencial (recursos económicos, actualización tecnológica, generación de empleo, etc.) para el sistema urbano. Cada avión comercial mediano que aterriza pone en movimiento unos cien automóviles que se incorporan al tráfico urbano en un viaje de ida y vuelta al aeropuerto. En las grandes ciudades, este movimiento se repite unas 40 o 50 veces por hora desde la madrugada hasta el anochecer y supone un flujo constante de unos 4 mil automóviles por hora en camino de ida/vuelta entre el aeropuerto y el centro de la ciudad. El transporte de carga y los servicios de correo especial amplían este movimiento.

Al ritmo de esta evolución, los aeropuertos han incorporado en los últimos años un número creciente de comercios, restaurantes y servicios. Con índices de expansión del tráfico aéreo que bordean en muchos casos el 6 por ciento anual, los aeropuertos pueden concebirse como el núcleo de un nuevo desarrollo: la ciudad aeroportuaria, entendida como pieza urbana orientada a desarrollar el total de las actividades derivadas de su función:

◆ *Actividades propias del aeropuerto* (servicios especializados, mantenimiento de motores de alta complejidad, etc.): pueden extender valores propios de tecnologías de punta y generar un entorno atractivo para la radicación de empresas y talleres vinculados con las tecnologías aeroportuarias y centros de investigación y servicios.

◆ *Actividades derivadas*: centros de convenciones, zonas para empresas de carga aérea y correos privados (oficinas, depósitos, centros logísticos).

◆ *Actividades complementarias*: centros comerciales; áreas de exposiciones, museos, parques públicos. En conjunto, anuncian una nueva dimensión de la ciudad. Los proyectos de remodelación y ampliación llevados a cabo o en curso de realización en grandes aeropuertos (París, Madrid, Francfort) proponen un nuevo modelo: una zona urbana con actividades y atractivos propios, y una intensidad de tráfico de naves y pasajeros jamás alcanzada por ningún puerto de mar.

** Director de la carrera de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*



EXPERIENCIAS DEL DEPARTAMENTO DE LUMINOTECNIA DE LA UNIVERSIDAD DE TUCUMAN

INTERACCIONES PARA LOGRAR EFICIENCIA

Conceptos a los que debe responder tanto la luz natural como la artificial para destacar, con apropiado uso de la energía, aspectos estéticos o funcionales, contribuyendo al confort de la gente.

m² Por Miguel Angel Fuks

"El medio ambiente visual es todo lo que existe a través de la interacción de la luz con los objetos y las materias sólidas, líquidas y gaseosas y que, al captarse por los ojos, produce imágenes", explica a **m2** el doctor ingeniero Carlos F. Kirschbaum, director del Departamento de Luminotecnia, Luz y Visión de la Facultad de Ciencias Exactas y Tecnología de la Universidad Nacional de Tucumán.

Semejante interacción resulta fundamental para que exista el "afuera", constituido por imágenes, pero también es imprescindible el funcionamiento del sistema visual. Incluso puede tener más implicancias, como dispersar la luz en la atmósfera y las superficies, que en oportunidades ayuda a la visión y en otras las dificulta por exceso o mala disposición.

La iluminación eficiente está vinculada con tales cuestiones y, además, con el consumo eficiente de energía.

Las molestias ocasionadas por la luz no controlada o mal diseñada y hasta los efectos no visuales influyen sobre los estados de ánimo y consiguientemente en las motivaciones de la gente. En tal sentido, el entrevistado advierte que "la radiación solar sobre la piel afecta al sistema nervioso, las glándulas y la secreción de hormonas relacionadas con el comportamiento". No deja de mencionar, entre lo que conviene saber, las "terapias lumínicas", aplicadas en naciones con pocos días al año de luz solar, para compensar la depresión causada por la falta de iluminación natural.

Tanto esta última como la artificial pueden responder al concepto de eficiencia y destacar, con apropiado uso de la energía, aspectos estéticos o funcionales, contribuyendo al confort de las personas.

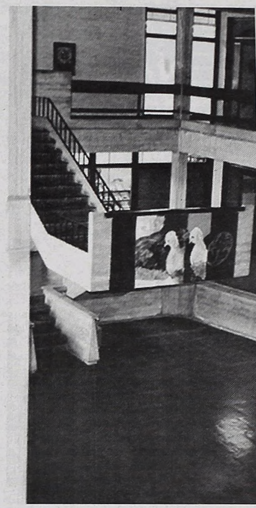

■ Facultad de Ciencias Exactas de la Universidad Nacional de Tucumán.

"En las viviendas hay que aprovechar la luz natural, para lo cual revestimientos, pinturas y otros materiales, ventanas, persianas y parasoles sirven para lograr ambientes apropiados y energéticamente equilibrados –subraya Kirschbaum–. La amplia disponibilidad de iluminación natural en casi todo el territorio se aprovecha poco, debido a los proyectos que otorgan prioridad a otros aspectos. Las grandes superficies vidriadas, por ejemplo, son características de las zonas donde al sol no siempre se lo descubre, como Londres, Berlín, Estocolmo o Copenhague y que quizás serían convenientes en Ushuauaia y determinados lugares del sur argentino". No las concibe como "solución racional para lugares de climas tropical o subtropical, ni siquiera en Buenos Aires", y recuerda la contrapartida las mayores inversiones para acondicionar ambientes y los costos que representa el mayor consumo de energía.

Advierte que la especulación inmobiliaria influye para que se realicen proyectos con ambientes de "muy baja calidad en materia de iluminación natural y hasta ventilación, que no deberían justificarse con el argumento de la falta de espacio, ni siquiera en la ciudad de Buenos Aires". Semejante concepto sugiere "corregirlo, invariablemente, hasta en las llamadas 'viviendas económicas', sin aferrarse a las remanidas fórmulas de colocar una ventana grande o instalar una boca de luz en el centro del ambiente".

Kirschbaum está convencido de que incluso los "edificios inteligentes" no siempre están bien diseñados, por más que estén "cargados de tecnologías sofisticadas y caras, casi siempre desarrolladas en el exterior, y con olvido de aquellas sencillas y baratas, basadas en el aprovechamiento de la Naturaleza".

En oficinas y fábricas, sugiere resolver la ecuación "productividad, satisfacción y energía", pero sin simplificarla a la disminución de los montos facturados por el consumo de electricidad, "que en ocasiones sólo sirve para bajar rendimientos e incrementar los riesgos laborales, con lo que finalmente no se produce ningún ahorro". Una situación parecida nota respecto del alumbrado de las ciudades.


■ El Departamento de Luminotecnia, Luz y Visión de la UNT dicta carreras de especialización en la materia al nivel de las mejores universidades del mundo. Allí se desempeñan veinticinco especialistas.

ENSEÑAR, INVESTIGAR Y TRANSFERIR CONOCIMIENTOS

ESPECIALIZACION EN SERIO

m² Por M.A.F.

No parecerían existir en la Argentina y probablemente en América latina experiencias como las del Departamento de Luminotecnia, Luz y Visión de la Facultad de Ciencias Exactas y Tecnología de la Universidad Nacional de Tucumán. Su origen fue el laboratorio creado en la década del 60 en una cátedra del Instituto de Ingeniería Eléctrica, cuyo permanente compromiso por enseñar, investigar y transferir conocimientos a instituciones y empresas influyó para que se transformara en instituto en 1992 y en departamento el año pasado. Trabajan allí 25 especialistas, algo infrecuente en el mundo, al punto que la referencia más cercana es el centro del Politécnico de Nueva York, que ocupa a 40.

En la actualidad dicta:

◆ La tecnicatura de diseño de iluminación, para egresados de escuelas secundarias. "Proporciona, en tres años, 'armas' para hacer proyectos e instalaciones, seleccionar equipos y programas" y "fue pensada para que la industria, el comercio y las empresas en general tengan personal capacitado hasta cierto nivel, que luego tiene la opción de ampliar sus conocimientos".

◆ El posgrado de especialización en medio ambiente visual e iluminación eficiente para arquitectos, ingenieros y diseñadores, concentrada en seis meses "intensos", la participación plena en clases teóricas y trabajos realmente prácticos de profesionales que no sólo viven en Tucumán –en esta oportunidad llegaron de Mendoza, Córdoba, Santiago del Estero y Buenos Aires– y de expertos extranjeros que no siempre disponen de suficiente tiempo para venir a dictar algún curso prolongado en la Argentina. Los 12 egresados del primer posgrado trabajan en empresas, estudios y otras universidades. Ante la posibilidad de que interesados en esta formación prefieran concurrir a una del exterior, lo primero que plantea Kirschbaum es que "seguramente desconocen lo que se hace en Tucumán". Y agrega: "Quizás las luces de Nueva York, Londres y París parezcan más refulgentes, pero estamos en condiciones de demostrar que aquí ofrecemos lo mismo que en cualquiera de los centros más avanzados del mundo".

■ **Nivel:** ***"Estamos en condiciones de demostrar que en la Universidad de Tucumán ofrecemos lo mismo que en cualquiera de los centros más avanzados del mundo".***

◆ Apoyo a docentes de las cátedras de Diseño en la Facultad de Artes y de Condicionamiento Ambiental en la de Arquitectura, ambas de la Universidad de Tucumán, e interactuación con los de otras, como la Tecnológica Nacional.

El equipamiento disponible permite desarrollar investigaciones y suministrar servicios a municipios y empresas vinculados con la producción eléctrica y a fábricas de luminarias sobre diseños y control de calidad. La creciente demanda por tales prestaciones generó, en los últimos años, ingresos que fueron reinvertidos en mantenimiento y equipamiento.

El Departamento de Luminotecnia, Luz y Visión fue de los primeros en responder a la convocatoria del programa ALFA (América Latina Formación Académica), lanzado por la Unión Europea, en 1995, para armar redes entre universidades de ambas regiones para la formación de recursos humanos, sobre todo los orientados a la atención de demandas de empresas. Coordina una red con instituciones similares de Inglaterra, España, Suecia, Brasil y Chile que promueve, asimismo, el intercambio de docentes e investigadores.

¿Qué significa trabajar desde Tucumán?, preguntó este suplemento. "Lo discutimos frecuentemente porque 'Dios está en todas partes, pero atiende en Buenos Aires', como sabemos quienes vivimos en el interior", reconoce Carlos F. Kirschbaum, un licenciado en física que ingresó como técnico al otrora laboratorio –"por concurso", aclara– en 1969. Estuvo unos años en Europa, obtuvo el título de doctor ingeniero en el área de iluminación en Alemania y volvió al terruño, donde ejerce la dirección del departamento y es secretario de Ciencia y Tecnología de la universidad.

NTO DE
DAD DE TUCUMAN

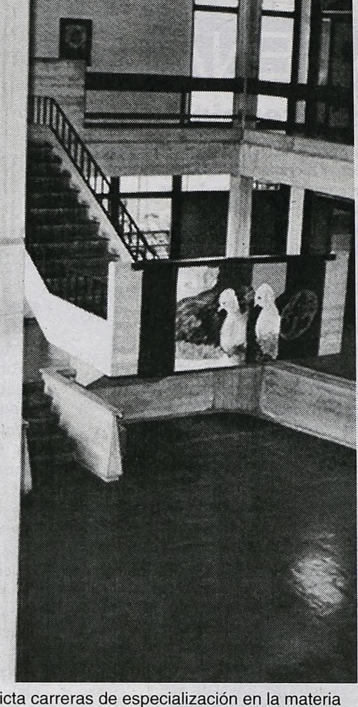
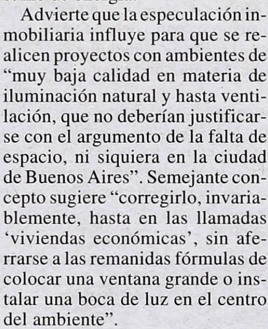
CCIONES
R EFICIENCIA

be responder
o la artificial
piado uso de la
cos o funcionales,
de la gente.


Universidad Nacional de Tucumán.

estéticos o funcionales, contribuyendo al confort de las personas.

"En las viviendas hay que aprovechar la luz natural, para lo cual revestimientos, pinturas y otros materiales, ventanas, persianas y parasoles sirven para lograr ambientes apropiados y energéticamente equilibrados –subraya Kirschbaum–. La amplia disponibilidad de iluminación natural en casi todo el territorio se aprovecha poco, debido a los proyectos que otorgan prioridad a otros aspectos. Las grandes superficies vidriadas, por ejemplo, son características de las zonas donde al sol no siempre se lo descubre, como Londres, Berlín, Estocolmo o Copenhague y que quizás serían convenientes en Ushuauaia y determinados lugares del sur argentino". No las concibe como "solución racional para lugares de climas tropical o subtropical, ni siquiera en Buenos Aires", y recuerda la contrapartida de las mayores inversiones para acondicionar ambientes y los costos que representa el mayor consumo de energía.



■ El Departamento de Luminotecnia, Luz y Visión de la UNT dicta carreras de especialización en la materia al nivel de las mejores universidades del mundo. Allí se desempeñan veinticinco especialistas.

Advierte que la especulación inmobiliaria influye para que se realicen proyectos con ambientes de "muy baja calidad en materia de iluminación natural y hasta ventilación, que no deberían justificarse con el argumento de la falta de espacio, ni siquiera en la ciudad de Buenos Aires". Semejante concepto sugiere "corregirlo, invariablemente, hasta en las llamadas 'viviendas económicas', sin aferrarse a las remanidas fórmulas de colocar una ventana grande o instalar una boca de luz en el centro del ambiente".

Kirschbaum está convencido de que incluso los "edificios inteligentes" no siempre están bien diseñados, por más que estén "cargados de tecnologías sofisticadas y caras, casi siempre desarrolladas en el exterior, y con olvido de aquellas sencillas y baratas, basadas en el aprovechamiento de la Naturaleza".

En oficinas y fábricas, sugiere resolver la ecuación "productividad, satisfacción y energía", pero sin simplificarla a la disminución de los montos facturados por el consumo de electricidad, "que en ocasiones sólo sirve para bajar rendimientos e incrementar los riesgos laborales, con lo que finalmente no se produce ningún ahorro". Una situación parecida nota respecto del alumbrado de las ciudades.

Y TRANSFERIR CONOCIMIENTOS

IZACION EN SERIO

de profesionales que no sólo viven en Tucumán –en esta oportunidad llegaron de Mendoza, Córdoba, Santiago del Estero y Buenos Aires– y de expertos extranjeros que no siempre disponen de suficiente tiempo para venir a dictar algún curso prolongado en la Argentina. Los 12 egresados del primer posgrado trabajan en empresas, estudios y otras universidades. Ante la posibilidad de que interesados en esta formación prefieran concurrir a una del exterior, lo primero que plantea Kirschbaum es que "seguramente desconocen lo que se ha-

■ **Nivel:** ***"Estamos en condiciones de demostrar que en la Universidad de Tucumán ofrecemos lo mismo que en cualquiera de los centros más avanzados del mundo".***

ce en Tucumán". Y agrega: "Quizás las luces de Nueva York, Londres y París parezcan más refulgentes, pero estamos en condiciones de demostrar que aquí ofrecemos lo mismo que en cualquiera de los centros más avanzados del mundo".

◆ Apoyo a docentes de las cátedras de Diseño en la Facultad de Artes y de Condicionamiento Ambiental en la de Arquitectura, ambas de la Universidad de Tucumán, e interactuación con los de otras, como la Tecnológica Nacional.

El equipamiento disponible permite desarrollar investigaciones y suministrar servicios a municipios y empresas vinculados con la producción eléctrica y a fábricas de luminarias sobre diseños y control de calidad. La creciente demanda por tales prestaciones generó, en los últimos años, ingresos que fueron reinvertidos en mantenimiento y equipamiento.

El Departamento de Luminotecnia, Luz y Visión fue de los primeros en responder a la convocatoria del programa ALFA (América Latina Formación Académica), lanzado por la Unión Europea, en 1995, para armar redes entre universidades de ambas regiones para la formación de recursos humanos, sobre todo los orientados a la atención de demandas de empresas. Coordina una red con instituciones similares de Inglaterra, España, Suecia, Brasil y Chile que promueve, asimismo, el intercambio de docentes e investigadores.

¿Qué significa trabajar desde Tucumán?, preguntó este suplemento. "Lo discutimos frecuentemente porque 'Dios está en todas partes, pero atiende en Buenos Aires', como sabemos quienes vivimos en el interior", reconoce Carlos F. Kirschbaum, un licenciado en física que ingresó como técnico al otrora laboratorio –"por concurso", aclara– en 1969. Estuvo unos años en Europa, obtuvo el título de doctor ingeniero en el área de iluminación en Alemania y volvió al terruño, donde ejerce la dirección del departamento y es secretario de Ciencia y Tecnología de la universidad.

CAL Y ARENA

Advertencia

La Sociedad Central de Arquitectos recomendó, a través de un comunicado firmado por su presidente y su secretario general, Arqs. Carlos Lebrero y Guillermo Marenco, "no participar en el Concurso Aeropuertos 2000" para la traza de un puente peatonal sobre la avenida Costanera y distintas obras complementarias. Según señaló la SCA, "el programa plantea el desarrollo de una obra privada en el espacio público (...). No existe ningún principio de autorización ni convalidación por parte de las autoridades competentes y resulta inviable, por consiguiente, el cumplimiento de las normativas municipales". La entidad informó, además, que el Arq. Enrique García Espil, secretario de Planeamiento Urbano de la Ciudad, informó a la entidad que no integrará el jurado, no fue informado previamente ni se le requirió autorización para ser incluido en la nómina difundida públicamente. Por su parte, el Arq. Reinaldo Leiro ha manifestado que su participación es estrictamente a título personal y, por lo tanto, no representa a la FADU, tal como se consignó.

Seminario

La Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano de la República Argentina realizará el 30 de agosto un seminario sobre Internet y competitividad en el sector de la construcción. Se abordarán temas sobre conectividad, cambios globales y su comparación con otros países del mundo. Los portales Obra1, Constructiva y Construmega realizarán una presentación sobre los distintos beneficios y ventajas que ofrecen los sitios.

Carrera

La Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UBA ya ha abierto la inscripción para el segundo cuatrimestre del presente año lectivo en la carrera de Especialización en Historia Crítica de la Arquitectura y del Urbanismo.

TASACIONES INMOBILIARIAS

¿DOCUMENTADAS VS. TECNICAS?

m² Por Angel C. Dimeo *

No existen disputas entre quienes se especializan en una u otra, dado que ambas parten de iguales premisas de seriedad y profesionalismo y así son realizadas. Sí hay controversia con quienes intentaron reemplazar experiencia, estudio, conocimiento, razonabilidad y criterio, por una computadora.

Me consta que ni ellos mismos lo creían pero consiguieron –no por mucho tiempo– "vender" la idea a alguna institución crediticia. Pero dejemos el oportunismo de lado y comencemos por definir los dos tipos de tasaciones primeramente enunciadas.

Las documentadas son aquellas tasaciones hechas con todo el rigor y elementos de los cuales se debe disponer para tasar con seriedad. Corroborar medidas exactas, comprobar *in situ* el estado y entorno edilicio y social, describir todo lo observado, ahondar en cuanto sirva para fundamentar, finalmente, lo más importante, para lo cual se nos solicitó dicho informe: el valor del bien tasado.

Las tasaciones documentadas no tienen otro sentido que el tratar de explicar en forma *racional* por qué una propiedad se debería vender en el precio indicado por el tasador y no en otro. Y estas herramientas existen siempre dentro del conocimiento y la *experiencia* que tenga el corredor inmobiliario. ¿Esto parece una defensa corporativa? De ninguna manera. Es sólo la realidad.

Todos sabemos que, muchas veces, los "comparativos" no existen y allí es donde se les "queman los papeles" a más de uno. Dos errores elementales, pero verídicos y frecuentes:

◆ Sumar el valor de una construcción –que deberá ser demolida por obsoleta– al del terreno es una de las primeras fallas cometidas por quienes *no conocen el mercado*. El costo de la demolición debería tenerse en cuenta –por lo menos– al realizar la tasación.

◆ Pensar que el valor de un "taller con vivienda" se obtiene de sumar "precio de galpón de planta baja más precio de piso para vivienda en planta alta" es otra barbaridad recurrente.

Obviamente, el número al que arribarán al multiplicar valor asignado del metro cuadrado –según la categoría de construcción– por cantidad de metros cubiertos de vivienda será otra irrealidad. A esto, algunas veces, le sumarán el valor de la parrilla y el quincho de la terraza. Claro, el galpón se tasa sin tener en cuenta que arriba existe una vivienda y, lo que es peor, la vivienda se tasó sin tener en cuenta que abajo hay un galpón.

Para finalizar, diré que el verdadero valor de las tasaciones documentadas será que el tasador vuelque en ellas toda su experiencia y conocimientos. Y al poner su firma o la de su empresa, al final del informe, manifieste con firmeza lo que él sabe y cree, aunque fuese distinto a lo que piense o quiera quien la encomendó.

Las tasaciones técnicas, hechas mayoritariamente por profesionales universitarios, son muy necesarias cuando se necesiten obtener datos concretos, ciertos y precisos en lo concerniente a calidad de los materiales, resistencia de los mismos, obsolescencia por uso o antigüedad, inclinación del terreno, estudio del suelo, calidad del agua, valores actuales de construcción, valores hora-hombre para su teórica reconstrucción, depreciación del precio por antigüedad y muchas otras y completísimas informaciones, que deberán ser conocidas y detalladas para *valuar técnicamente*. He visto infinidad de estos informes y son realmente admirables. Claro, de su lectura surge que no han obtenido en vano ni fácilmente los títulos que los acreditan para *esas* tasaciones.

En la globalización y tecnificación que hoy vivimos, la mayoría de los estudios más serios, aquellos que encaran consultoras, desarrolladores, bancos, empresas del Estado y otras importantes empresas privadas, *ambas* tasaciones son conjuntamente requeridas, mientras se consolida la existencia –hoy en estudio– de un ente que controle y certifique *toda tasación inmobiliaria*.

Alejandro Elías



** Secretario de Medios Cámara Inmobiliaria Argentina. Operador inmobiliario, especialista en tasaciones documentadas.*